

Richtlinie der Stadt Karlsruhe

zur Umsetzung der Neuausrichtung der Bau-, Planungs- und Realisierungsprozesse

(Richtlinie Bauprozesse) Stand: 10.02.2025

1. Ausgangslage

Mit dem Beschluss der Vorlage 2024/0507 am 18.06.2024 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, die Neuausrichtung der Bau- und Planungsprozesse entsprechend den dort vorgestellten Zielen und Grundsätzen umzusetzen.

Auf dieser Grundlage wurde die vorliegende Richtlinie im Vorfeld der Änderung der Hauptsatzung gem. Vorlage 2024/1315 erarbeitet. Beide Dokumente (Vorlage 2024/1315 sowie die Richtlinie für Bauprozesse) liegen zur Beschlussfassung nunmehr dem Gemeinderat vor.

2. Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt für alle städtischen Vorhaben (gem. Ziffer 3 dieser Richtlinie) in der gesamten Stadtverwaltung mit Ausnahme der Eigenbetriebe und städtischen Tochtergesellschaften, soweit nicht in der Hauptsatzung anderweitige Zuständigkeiten geregelt sind.

3. Definitionen

3.1 Vorhaben

a) Bauvorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind (in Anlehnung an § 2 HOAI) bauliche Maßnahmen

- zum Neubau, zur Neuanlage
- zum Wiederaufbau
- zum Erweiterungsbau
- zum Umbau

von Objekten. Objekte sind hierbei i.d.R. Gebäude, Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung.

b) Erhaltungsvorhaben sind Modernisierungs-, Instandsetzung- sowie Instandhaltungsvorhaben (vgl. Ziff. 6).

c) Städtebauliche Vorhaben sind Vorhaben, denen ein städtebaulicher, verkehrlicher, stadträumlicher oder weiterer planerischer Prozess (mit mehreren beteiligten Fachämtern) vorausgeht und die in die Zuständigkeit des Planungsausschusses fallen.

3.2 Gesamtkosten

Unter **Gesamtkosten** werden alle Kostengrößen eines Bauprojektes verstanden, einschließlich Nebenkosten, Unvorhergesehenes und individuellem Risikopuffer sowie Aufwendungen, die das Grundstück betreffen.

4. Verfahrensschritte und deren Orientierungsrahmen

Die nachfolgend genannten regelmäßigen neun Leistungsphasen (LPH 1 – LPH 9) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) geben die Orientierungsrahmen für die einzelnen, formalen Beschlüsse der Bauvorhaben. Ergänzt werden diese oft von Planenden und Projektmanagern durch eine Leistungsphase 0, die Bedarfsplanung. Diese ist in der HOAI nur als Vorleistung erwähnt, wird im Allgemeinen und so auch von der Stadtverwaltung Karlsruhe jedoch als unerlässlich angesehen. In diesem Zusammenhang wird auf den Grundsatzbeschluss „Suffizienzstrategie im Bauwesen der Stadt Karlsruhe“ (Vorlage 2024/0269) verwiesen.

Leistungsphasen	
LPH 0	Bedarfsplanung
LPH 1	Grundlagenermittlung
LPH 2	Vorplanung
LPH 3	Entwurfsplanung
LPH 4	Genehmigungsplanung
LPH 5	Ausführungsplanung
LPH 6	Vorbereitung der Vergabe
LPH 7	Mitwirkung bei der Vergabe
LPH 8	Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation
LPH 9	Objektbetreuung

Als konkrete Verfahrensbeschlüsse bei Vorhaben werden künftig nach Abschluss von bestimmten Leistungsphasen der Konzeptbeschluss und der Baubeschluss gemäß nachfolgenden Ausführungen gefasst.

4.1 Konzeptbeschluss

Der Konzeptbeschluss stellt die zentrale, strategische, kommunalpolitische Richtungsentscheidung eines Vorhabens dar, hinsichtlich des quantitativen Umfangs, der Qualität und der Art der Konzeption.

Die Verwaltung wird das jeweilige Vorhaben den zuständigen Gremien zu einem frühen und aus fachlicher Sicht geeigneten Zeitpunkt (i.d.R. Leistungsphase 1 oder 2) zum Konzeptbeschluss vorlegen.

Die Vorlage des Konzeptbeschlusses beinhaltet:

- Den Beschrieb und die Darstellung des Vorhabens in Varianten hinsichtlich ihres Umfangs, ihrer Qualität, ihrer Konzeption, ihres energetischen Standards, der Bauweise, der Flächeneffizienz und ihres möglichen Realisierungshorizonts.
- Die Darstellung des Gesamtkostenrahmen der Varianten.
Die Variantenbetrachtung beinhaltet einen Hinweis, soweit bereits zu diesem Zeitpunkt erkennbar ist, dass unterschiedliche Varianten erheblich unterschiedliche Folgekosten über den Lebenszyklus hinweg erwarten lassen.
- Den Auftrag an die Verwaltung, das Vorhaben entsprechend einer bestimmten Variante zu planen und
- die Ermächtigung, das Notwendige zu veranlassen, um den Baubeschluss vorzubereiten. Die aus fachlicher Sicht geeignete Planungsreife für den Baubeschluss wird hierbei aufgezeigt.

Das zuständige städtische Organ (vgl. Ziffer 5 dieser Richtlinie) fasst den Konzeptbeschluss soweit erforderlich nach Vorberatung der fachlich zu beteiligenden, weiteren Ausschüsse.

Die ggfs. vorberatenden zuständigen Fachausschüsse geben eine konkrete Empfehlung für die kommunalpolitische Richtungsentscheidung des Vorhabens hinsichtlich des quantitativen Umfangs, der Qualität und der Art der Konzeption.

Mit dem Konzeptbeschluss wird die Verwaltung also zu einem frühen Zeitpunkt mit der Planung des Vorhabens durch die Politik beauftragt und ermächtigt, die notwendigen Vergaben bis zum Baubeschluss für ein entsprechendes Vorhaben zu tätigen, dieses für den Haushalt anzumelden und den Baubeschluss vorzubereiten. Hierfür sind in einem Sammelkonto entsprechende Planungskosten im Haushaltsplan des Fachamtes durch die Verwaltung vorzusehen. Auch wird dargelegt, zu welchem Vorhabenstand (Leistungsphase) der Baubeschluss für diese konkrete Vorhaben zur Beschlussfassung den zuständigen Stellen vorgelegt werden wird.

Bei allen städtebaulichen Vorhaben gem. dieser Richtlinie, die in die Zuständigkeit des Planungsausschusses fallen, trifft der Planungsausschuss den jeweiligen Konzeptbeschluss in eigener Zuständigkeit und übergibt die folgende Zuständigkeit zur Realisierung dem Bauausschuss. Die weiteren Prozessschritte entsprechen den in Ziffer 5 genannten Wertgrößen und Zuständigkeiten.

Bei Vorhaben von > 1 bis zu 5 Mio. Euro wird die Verwaltung mit dem kompletten Vollzug der Maßnahmen beauftragt.

4.2 Baubeschluss

Die Vorlage des Baubeschlusses beinhaltet:

- Den Beschrieb und die Darstellung des Bauvorhabens.
- Die Darstellung der Gesamtkosten (inkl. vorgesehenem Puffer).
- Den vorgesehenen Ausführungszeitplan.

- Eine Bewertung der möglichen Risiken.

Mit dem Baubeschluss wird die Verwaltung auf Grundlage der kostenkontrollierten Planung und unter Vorbehalt der Aufnahme des Vorhabens in den Haushalt ermächtigt, das Vorhaben in eigener Zuständigkeit zu realisieren, insbesondere auch sämtliche Vergabeverfahren für die Realisierung des Vorhabens einschließlich der Entscheidung über den Zuschlag vollständig in eigener Verantwortung durchzuführen.

Die Ergebnisse der Vergaben sind der zuständigen Stelle jeweils zeitnah und geeignet zu berichten (s. auch Berichtswesen Ziffer 8).

4.3 Haushaltsplanaufstellung

Das bisherige Verfahren zur Aufstellung des Haushaltsplanes bleibt durch diese Richtlinie unberührt.

Zur Vorberatung der Haushaltsberatung erhält der Bauausschuss eine Übersicht aller in ihrer hier beschriebenen Verantwortung befindlichen, vorgestellten (angemeldeten, ggfs. zurückgestellten und eingestellten) Vorhaben als Übersicht, soweit sich dies nicht aus den aktuellen Darstellungen des Berichtswesens ergibt. Vorhaben, die als Geschäft der laufenden Verwaltung von dieser verantwortet werden, werden als Sammelansatz dargestellt.

4.4 Fortsetzungsbeschluss

a) Abweichung bei der Vergabe

Ein Fortsetzungsbeschluss im Rahmen der Vergaben ist einzuholen, sobald Abweichungen des/der Submissionsergebnisse(s) im Zusammenspiel mit der kostenkontrollierten Planung einzelner Vergaben die Gesamtkosten gefährden. Wenn also die Summe aus den bereits vorgenommenen Vergaben und den geplanten Vergaben die im Baubeschluss dargelegten Gesamtkosten rechnerisch um mehr als 10% überschreitet, wird das Vorhaben entsprechend der unter Ziffer 5 dargelegten Wertgrenzen und Zuständigkeiten erneut den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Dieser Fortsetzungsbeschluss beinhaltet:

- Die Inhalte der Vorlage des jeweiligen Baubeschlusses ergänzt um
- die jeweiligen Vergabeergebnisse und Budgetauswirkungen.
- Dazu erfolgt eine Empfehlung an das beschließende Gremium.

b) Abweichung bei der Ausführung

Sollte eine wesentliche Abweichung vom Baubeschluss im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens hinsichtlich Zeit, Qualität und/oder Kosten (z.B. durch Nachträge) auftreten, ist dem Bauausschuss zeitnah und geeignet zu berichten. Sollten Umstände eintreten, die die genehmigten Gesamtkosten wesentlich überschreiten, das heißt ab einer Abweichung von über 10%, ist ein (erneuter) Fortsetzungsbeschluss einzuholen.

Dieser Fortsetzungsbeschluss beinhaltet:

- Die Inhalte der Vorlage des jeweiligen Baubeschlusses ergänzt um
- die jeweiligen Vergabeergebnisse, etwaige Kostensteigerungen im Bau, Nachtragsforderungen und Budgetauswirkungen.
- Dazu erfolgt eine Empfehlung an das beschließende Gremium.

5. Wertgrenzen und Zuständigkeiten

	Vorhaben bis 1 Mio. Euro Gesamtkosten	Vorhaben > 1 - 5 Mio. Euro Gesamtkosten	Vorhaben > 5 - 20 Mio. Euro Gesamtkosten	Vorhaben > 20 Mio. Euro Gesamtkosten
Konzeptbeschluss	Entscheidung bei der Verwaltung	Bei Bau- und Erhaltungsvorhaben Entscheidung im Bauausschuss ggfs. nach Vorberatung im Fachausschuss Bei städtebaulichen Vorhaben Entscheidung im Planungsausschuss Beauftragung der Verwaltung mit dem Vollzug der Vorhaben	Bei Bau- und Erhaltungsvorhaben Entscheidung im Bauausschuss ggfs. nach Vorberatung im Fachausschuss Bei städtebaulichen Vorhaben Entscheidung im Planungsausschuss	Entscheidung im Gemeinderat nach Vorberatung im Bau- bzw. Planungsausschuss und ggfs. weiterem Fachausschuss
Baubeschluss		Verwaltung	Entscheidung im Bauausschuss	Entscheidung im Gemeinderat nach Vorberatung im Bau- bzw. Planungsausschuss
<i>Nachrichtlich: Aufnahme in den Haushaltsplan</i>	<i>Entscheidung im Gemeinderat durch Haushaltsplanverfahren</i>			
Fortsetzungsbeschluss	Entscheidung bei Verwaltung (wenn Finanzierung im Deckungskreis möglich)	Entscheidung bei Verwaltung (wenn Finanzierung im Deckungskreis möglich)	Entscheidung im Haupt- und Finanzausschuss nach Vorberatung im Bau- bzw. Planungsausschuss	Entscheidung im Haupt- und Finanzausschuss nach Vorberatung im Bauausschuss

6. Berichtswesen

Im Bauausschuss wird ein fortlaufendes Berichtswesen implementiert, das für alle Bauvorhaben über 1 Million Euro Gesamtkosten den aktuellen Stand

- zum Status des Bauvorhabens
- zum Stand der Gesamtkosten zum aktuellen Stand des Vorhabens
- zum Stand des vorgesehenen Realisierungszeitplans
- zur Risikoeinschätzung

in einer Gesamtübersicht darstellt.

Im Rahmen des Berichtswesens wird mit dem Vorhabenenende die Kostenfeststellung dem Bauausschuss zur Kenntnis gegeben.

Ein Vorhaben ist mit der **Kostenfeststellung beendet**.

7. Übergangsregelung

Die Verwaltung wird dem Bauausschuss eine Informationsvorlage aufbereiten, in der die verschiedenen Vorhaben entsprechend ihres Verfahrensstandes aufgezeigt werden und in der ersichtlich wird, mit welchem Beschlussvorgang der neuen Systematik die Projekte weitergeführt werden und welche ggfs. begründet noch nicht nach den neuen Regelungen fortgeführt werden können.